
高岡駅前東地区整備基本構想【概要版】

目 次

◆整備基本構想策定の目的	1
1. 高岡駅前東地区の現状	2
2. 高岡駅前東地区の課題	3
3. 高岡駅前東地区の整備方針	
(1) 地区の将来ビジョンと基本方針	4
(2) 機能配置の考え方と導入機能の整理	5
(3) 街区整備方針	6
4. 実現化方策の検討	
(1) 街区再編イメージ（試案）	8
(2) 構想の具体化に向けて（整備課題）	9

平成26年 3月

高 岡 市

◆整備基本構想策定の目的

【はじめに】

高岡駅周辺地区は、商業・業務・サービス等の各種都市機能が立地・集積し、本市のみならず富山県西部地域の中心的な役割を担っている。また、平成 27 年春の北陸新幹線開業後においても、地域交通の結節点としての役割を担うこととなる重要な地区である。このような背景のもと、本書では、北陸新幹線開業後においても高岡駅周辺地区がにぎわいの核となり、さらに拠点性を高めることができるよう、高岡駅前東地区における整備の方向性や交通結節機能を活かした都市機能の誘導方針、実現化方針についてとりまとめたものである。

【検討事項】

- ① 高岡駅前東地区の将来イメージ（整備の方向性）
- ② 駅前東地区の導入機能
- ③ 将来土地利用と街区構成
- ④ 実現化方針と整備課題

平成 26 年度北陸新幹線開業
⇒ 現駅・新駅周辺の整備

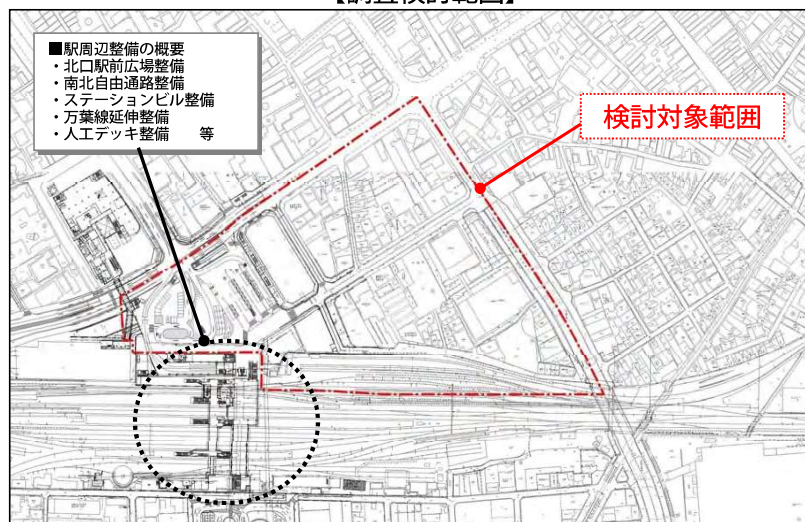
現駅周辺が新幹線駅周辺と
連携し、県西部の拠点に

拠点性を高め、魅力を高める
ため、駅周辺における土地
利用・景観形成のビジョンを明
確化

【整備基本構想策定の目的】

今後の高岡駅前東地区のある
べき姿を検討し、土地利用・
整備の方向性を示す

【調査検討範囲】



【高岡駅前東地区に関わるこれまでの取り組み】

■高岡地区都市拠点総合整備計画策定調査（平成 6 年 3 月）

- 高岡駅周辺地区（約 65ha）の土地利用・施設整備計画、貨物ヤード跡地（現中央駐車場敷地）を含む駅直近部の詳細な土地利用・施設整備計画、整備手法等を検討。

■高岡駅周辺整備計画策定調査（平成 12 年 8 月）

- 高岡駅周辺ゾーンなど 5 つのゾーン別の整備方針、段階的なまちづくりの方針、南北一体化の方針（橋上駅舎・自由通路整備等）を検討。

■高岡市総合計画第 2 次基本計画（平成 24 年 2 月）

- 土地利用方針において、新幹線新駅周辺から高岡駅周辺、中心市街地に至るエリアを都心エリアと位置づけ、エリア内の機能分担・機能配置の考え方を検討。

■中央地域の都市整備ビジョン■



1. 高岡駅前東地区の現状

①他都市の駅周辺との比較等

【高岡市の中心市街地の状況】

- 高岡市の中心市街地においては、人口、人口密度、事業所数・小売商店数は減少。
- 商業購買（買回品）の動向から、市内外の人動きを見た場合、氷見、射水からの流入がみられるものの、若者を中心に金沢市への購買動向がみられ、中心商店街の歩行者通行量も H24 年に減少しているところが多い。

【他都市の駅周辺との比較】

- 買回品を扱う大型商業施設の集積が少なく、来街者の滞在も 1 時間以内と短い。周辺市町からの購買の流入があるが、若者層の金沢への流出もみられる。
- 新ステーションビルなど、最寄品を扱う店舗が駅周辺に多く、交通結節点における利便施設として機能している。
- 宿泊施設は他都市と同程度の室数とグレードを有している。
- 賃貸床の空室率は 26% と高い反面、駅直近や都市計画道路沿線の入居率が高い。
- 医療施設は駅直近の施設立地がトレンドであるが、高岡駅直近には少ない。
- 分譲マンションは、今後、継続的な需要が見込まれるものの、注視が必要である。

注）駅周辺の定義：駅から 500m 圏内、対象駅：郡山、熊谷、長岡、上田

②住民・事業者アンケート及びヒアリング調査

【郊外住民の意見】

- まちなか居住の動機について、道路等の公共施設や公共交通機関、生活利便施設の充実に関する意見が多い。事業進出に関しては、30 歳代の事業主の進出要望が比較的多いが、居住者・来街者の減少が進出意欲を削ぐ傾向にある。

【事業主の意見】

- 土地の狭さや価格面などが問題で出店等がしにくい。マンションの入居は好調であり、商店など小規模開発による居住人口の増加、観光資源を活かした活性化が期待されている。

注）都心エリア土地利用調査（H25.3）による

③高岡駅前東地区の現状

- 商業・業務施設、住宅等が混在した市街地を形成。
- 地区面積の約 50% が空地等の低未利用地。
- 地区 50 年を超える老朽ビルや木造家屋が多く、また、中低層の建物が多く立地。

◆建物用途

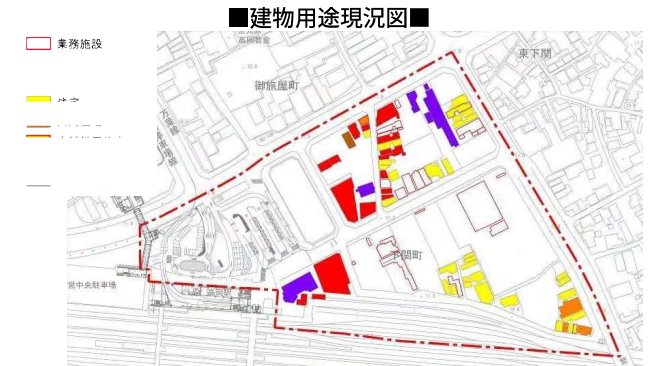
- 商業施設は、主に地区北側の街区に立地している。
- 業務施設は、主に（都）駅前下関線沿道に立地している。
- 戸建て住宅が分散しており、住宅と他用途の混在がみられる。

◆敷地規模

- （都）駅前下関線の北側の街区では、比較的小規模な敷地が多い。街区中央には未接道の敷地がみられるが、企業所有地として、隣接敷地と一体利用することで接道条件を満たしている。
- （都）駅前下関線の南側の街区では、比較的規模の大きな企業用地が多い反面、住宅用地は不整形で小規模なもの、未接道となっているものが多い。
- 企業所有地が分散している状況もみられる。

◆建物築年数・空地等

- 築 50 年を超える建物が地区内に散在している。
- 地区内全体にわたり大小の空き地・駐車場が散在している。



2. 高岡駅前東地区の課題

■高岡駅周辺ゾーンの整備の方向性（高岡駅周辺整備計画 H12. 8）

- ◎御旅屋セリオ等の大型商業施設や商店街、ホテルなど多様な都市機能が集積するゾーン。駅北直近街区の空洞化が著しく、高岡駅のリニューアルに合わせた再整備が求められる。
- ◎高岡市及び富山県西部地域を社会的・経済的・文化的に牽引する中心地区としての再生をめざし、多様な交流機能、市民サービス機能、商業・業務機能、都市型産業機能（ex. IT 産業系のベンチャー等）などを集中的に誘導する。
- ◎上記の各種機能と居住機能との複合化を図り、まちなか居住の促進を図る。

■高岡駅周辺ゾーンの現状と可能性

- 商業集積が少ない上、中心商店街との歩行ネットワークが十分でなく、買回行動などが発生しにくい、市外からの商業流入がみられることから、駅周辺ゾーンにおいても商業のポテンシャルはあると考えられる。
- オフィスの空室率は高く、賃料が比較的高額な駅前東地区も同様。駅直近部に空室率の低いビルもあるなど、局所的に需要が見込まれる。また、マンションの販売が堅調であり、利用者ニーズに応じた施設の導入が考えられる。
- 住民・事業者意向調査によると、駐車場などの環境整備や集客施設の立地、良好な環境が用意されれば、居住者の増加や企業進出が見込まれる。県西部の交通結節点に近接し、中心商店街側にある本地区のポテンシャルは高い。
- 他都市においては、身の丈規模の商業・業務、マンション、公共床による整備がみられる程度であり、導入できる施設規模は限られる。従って、現在の需給関係からみて、時代変化に対応し、機能更新がなされた「身の丈規模の開発」が有効と考えられる。
- 高岡駅周辺においては、①新幹線開業後も見据えた地域公共交通の接結点としての機能充実、②現時点で立地する各種機能をさらに充実させ拠点性を高める、③まちなか居住の推進や防災性の向上などによるまちなか再構築、といった取り組みを進めており、今後、機能集積に向けた動きが加速すると期待される。

◆高岡駅前東地区の役割◆

- ◎富山県西部地域の日常的な交通結節点となる高岡駅と一体となって、人、モノ、情報の交流の拠点となる地区。
- ◎通勤通学客、ビジネス客や観光客など駅利用者へのサービスを提供する地区。
- ◎高岡の顔としてまちの魅力を発信し、中心市街地への玄関口として歩行者の回遊ネットワークの起点となる地区。

高岡駅前東地区の課題

課題①：富山県西部地域の中心的役割を担う地区としての都市機能の充実

- ◆市民のみならず本市を訪れる方にとって、魅力的でにぎわいのあるまちとするため、広域的な利用や多様なニーズに対応した都市機能と居住機能の充実が求められる。
- ◆高岡駅は県西部地域の公共交通ターミナルとして、新幹線開業後も多くの方が利用されることから、交通結節点としての利便性を高める都市機能の充実が求められる。
- ◆ステーションビルや地下街等と連携し、ものづくりや歴史・文化といった高岡の魅力に関する情報を提供し、発信することが求められる。

課題②：低未利用地の有効活用と地区内環境の改善

- ◆地区内に存する氷見線跡地や空き地などの低未利用地、また、細分化され不整形な敷地などの有効活用が求められる。
- ◆多様な用途の建物が混在し、老朽建物も多いこと、地区内道路や公園等の整備が不十分であることなどから、建物の機能更新とあわせた地区内環境の改善が求められる。

課題③：高岡の顔づくりと歩行者動線の強化

- ◆駅直近部では、空地や様々な建物が混在し、統一感のない景観となっており、県西部地域の拠点駅にふさわしい顔づくりが求められる。
- ◆駅前東地区への機能誘導による拠点性向上の波及効果を駅周辺地区全体に広げるため、当地区と周辺施設・中心商店街等を結ぶ歩行者動線の強化が求められる。

(1) 地区の将来ビジョンと基本方針

地区の将来 ビジョン

駅前東地区では、民間活力による主体的開発を基本に、既存都市機能との連携を図りつつ、駅直近部にふさわしい機能が集約化され、提供される。来街者、市民、居住者など様々な方が、『出会い・学び・活動できる場、安心で快適に生活できる場の創出』を目指す。

方針1 来街者・市民・居住者の多様なニーズに対応した利便性の高いまちづくり

- ◆商業・業務施設の拡充をはじめ、会議室やホールなどのコンベンション施設、各種教室や学習施設、広場など、世代を超えた様々な人々が集い、憩い、交流を促進する多様な施設の立地誘導を図る。
- ◆公共サービス施設、医療施設、最寄品販売等の商業施設など、日常的な駅利用者や居住者に対応した施設の立地誘導を図る。
- ◆飲食・商業施設、宿泊施設など、ビジネス客・観光客などの来街者に対応した施設の立地誘導を図る。
- ◆幅広い世代に対応し、快適な環境を備えた居住施設の立地誘導を図る。

方針2 都市基盤整備による街区の再編と魅力的なまちなか環境の創出

- ◆低未利用地の有効活用、既存施設の機能更新や新たな施設立地に対応した、地区内道路や公園・広場等の整備を図る。
- ◆快適な居住環境の形成や界隈性のあるまちなみの形成を図る。

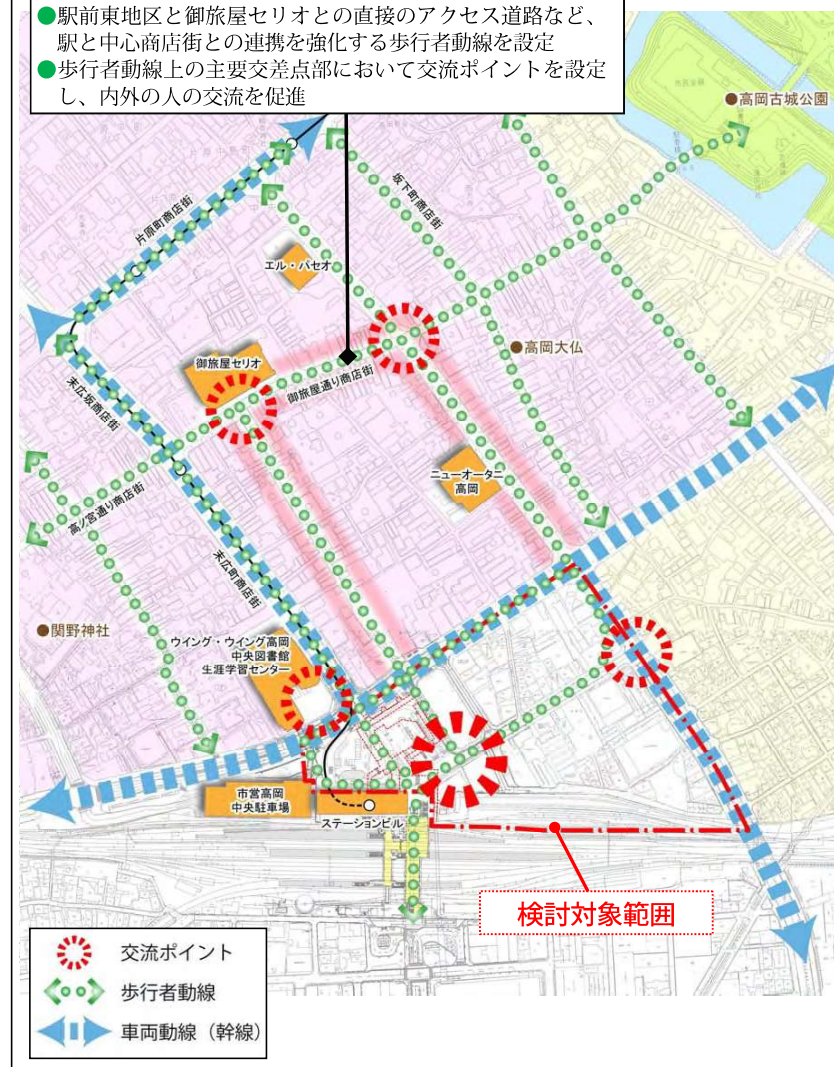
方針3 高岡の顔にふさわしい景観形成と賑わいが創出されるまちづくり

- ◆景観形成に関するルール等により建築物や広告物の意匠・形態などをコントロールするとともに、街区の再編にあわせた歩行者空間や広場空間を整備し、**高岡の顔にふさわしい景観形成**を図る。
- ◆当地区と、駅周辺地区に立地する施設や中心商店街等を結ぶ**歩行者ネットワークの形成、オープンスペースの確保等により、回遊性の向上**を図る。

■ 高岡駅周辺ゾーンの拠点間連携イメージ ■

中心商店街との連携イメージ

- 駅前東地区と御旅屋セリオとの直接のアクセス道路など、駅と中心商店街との連携を強化する歩行者動線を設定
- 歩行者動線上の主要交差点部において交流ポイントを設定し、内外の人の交流を促進



(2) 機能配置の考え方と導入機能の整理

高岡駅前東地区の整備方針

『出会い・学び・活動できる場、安心して快適に生活できる場の創出』

- 方針1 来街者・市民・居住者の多様なニーズに対応した利便性の高いまちづくり
- 方針2 都市基盤整備による街区の再編と魅力的なまちなか環境の創出
- 方針3 高岡の顔にふさわしい景観形成と賑わいが創出されるまちづくり

高岡駅前東地区の機能配置の考え方

【Aゾーン】 駅前広場、地下街を含む区域

- ・交通結節機能と一体となった、駅利用者の利便性を高める機能を配置

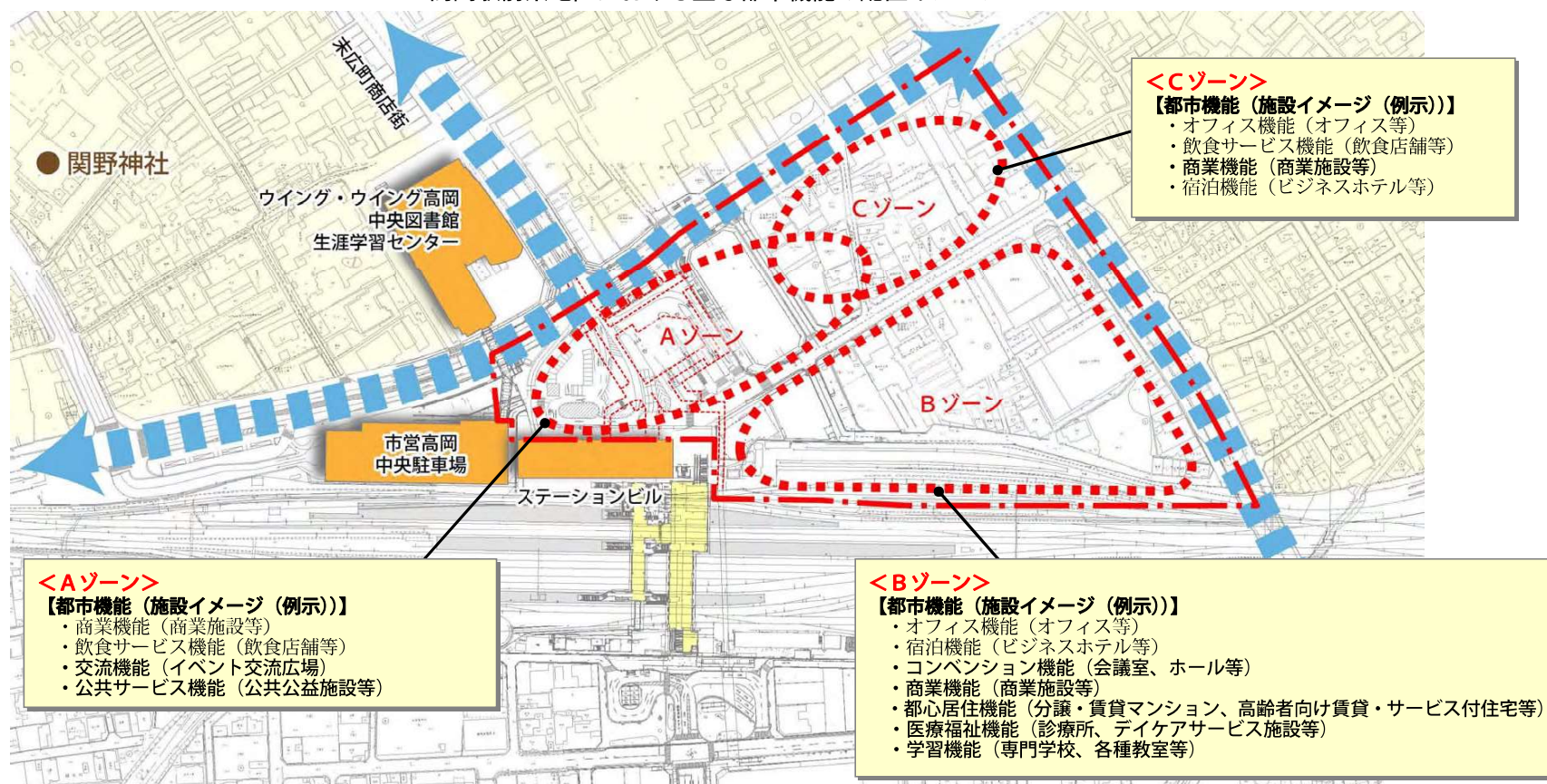
【Bゾーン】 地区内幹線道路の南側に位置し、氷見線跡地をはじめとする低未利用地が多く存する区域

- ・都心居住機能をはじめ、様々な人々が集い、憩い、交流が促進される多様な機能を配置

【Cゾーン】 地区内幹線道路の北側に位置し、商業業務施設や住宅等が混在する区域

- ・地区内外の就業者や市民等の利便性向上を図る機能を配置

■ 高岡駅前東地区における主な都市機能の配置イメージ ■



(3) 街区整備方針

① 街区别土地利用の方針

【基本的な考え方】

- ◆地区内の施設立地状況を基本とする土地利用
- ◆土地の集約化による良好な居住環境、商業・業務環境等の創出
- ◆進行中のプロジェクトと整合のとれた土地利用

【街区别の土地利用方針】

ゾーン	エリア	土地利用方針
Aゾーン 交通結節機能と一体となった、駅利用者の利便性を高める機能を配置	もてなし・交流エリア	○来街者等の利便に資する施設として、駅北口広場の地下街に各種施設を誘導 施設イメージ：商業施設、公共公益施設など
	賑わい・交流エリア	○イベント・交流・憩いの空間として利用できるオープンスペースを誘導 ○駅利用者等のためのサービス施設や飲食店等を誘導 施設イメージ：イベント交流広場、飲食店舗、商業施設など
Bゾーン 都心居住機能をはじめ、様々な人々が集い、憩い、交流が促進される多様な機能を配置	ステーション・コアエリア	○立地条件を生かした駅利用者の利便施設や集客施設等を誘導 施設イメージ：学習施設（専門学校、各種教室等）、ビジネスホテル、会議室、オフィス、店舗など
	ビジネス・サービス（南）エリア	○駅利用者等のための各種サービス施設を誘導 施設イメージ：ビジネスホテル、オフィスなど
	ライフ・コアエリア	○良好な住環境を創出し、まちなか居住を推進 施設イメージ：分譲・賃貸マンション、高齢者向け賃貸・サ付き住宅、診療所、デイケアサービス施設など
	ビジネス・コンベンションエリア	○市民や企業等が幅広く利用できる各種施設を誘導 施設イメージ：オフィス、会議室、ホールなど
Cゾーン 地区内外の就業者や市民等の利便性向上を図る機能を配置	飲食・サービスエリア	○駅利用者等のためのサービス施設や飲食店等を誘導 施設イメージ：飲食店舗、商業施設など
	ビジネス・サービス（北）エリア	○駅利用者等のための各種サービス施設を誘導 施設イメージ：商業施設、オフィス、ビジネスホテルなど

■土地利用方針図■



② 土地利用を支える都市基盤施設の配置方針

【基本的な考え方】

- ◆地区内交通を円滑に集散させる車両系ネットワークの形成
- ◆駅及び中心商店街との連携強化を図る歩行系ネットワークの形成

【交通基盤の配置方針】

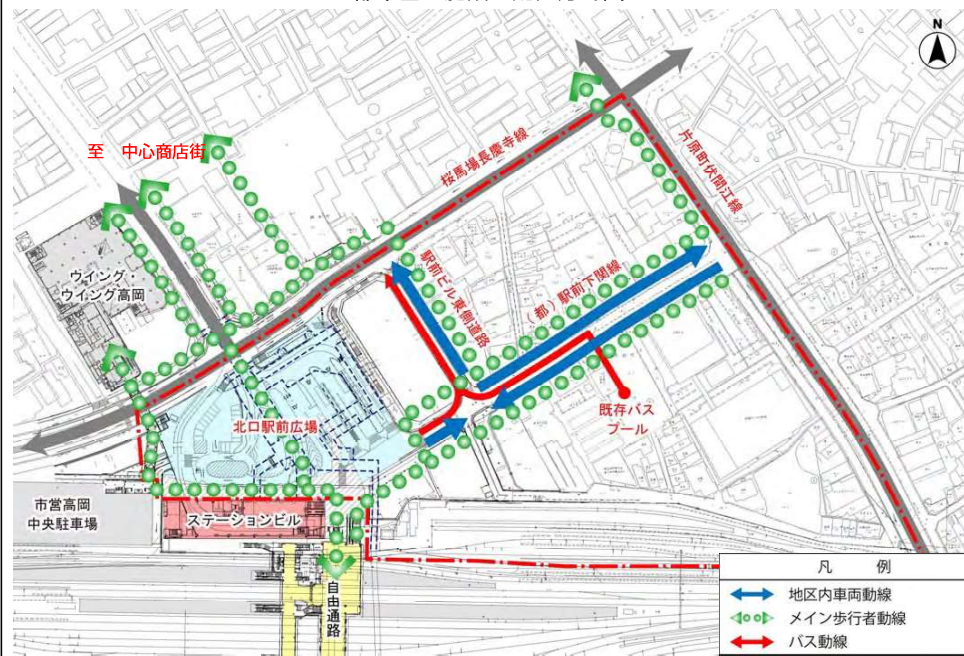
★車両系ネットワークの形成

- 地区内主要幹線道路：(都)駅前下関線と駅前ビル東側道路とを基本に位置づけ、桜馬場長慶寺線と片原町伏間江線に接続。
- 地区内幹線道路：ループ状の線形で(都)駅前下関線に接続。
- 街区道路：地区内幹線を補完する形で配置。

★歩行系ネットワークの形成

- メイン歩行者動線：駅舎の歩行者デッキ1F部分から中心商店街方面に向かう地区内主要幹線道路を基本に設定。
- サブ歩行者動線：地区内幹線道路に設定。

■都市基盤施設の配置方針図■



③ 駅フロントの景観形成の方針

【基本的な考え方】

- ◆高岡の顔となる眺望景観の形成
- ◆メインの歩行動線での景観軸の形成

【景観形成の方針】

★高岡の顔となる駅前景観の形成

- 県西部地域の日常の交通結節点であり、中心市街地の玄関口となる。高岡の顔にふさわしい街並み景観を形成。

★景観軸の形成

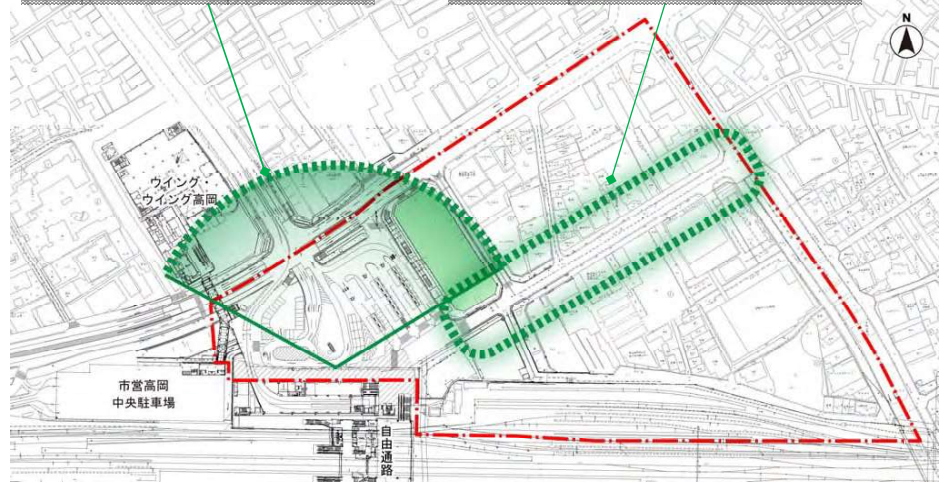
- 中心商店街との連携を強化し、まちなかの賑わいを創出するため、メイン歩行者動線となる(都)駅前下関線を景観軸として位置づけ、沿道建物のセットバック等によるゆとりある歩行者空間の確保、沿道建物の景観誘導による良好なファサードを創出。

■景観形成の方針図■

■高岡の顔となる駅前景観の形成



■景観軸の形成((都)駅前下関線)



4. 実現化方策の検討

(1) 街区再編イメージ（試案）

◎街区整備方針を踏まえ、道路等の都市基盤施設の配置及び整備・誘導方策について、街区再編イメージ（試案）として以下の2ケースを想定

【ケース①】道路・広場等を個別に整備し、道路整備等とあわせた民間開発の誘発を図る

【ケース②】道路・広場等を部分的かつ面的に整備し、換地手法による個別エリアの土地の集約・整序化とあわせた民間開発の誘導を図る

	【ケース①】道路・広場等を個別に整備するケース	【ケース②】道路・広場等を部分的かつ面的に整備するケース
概略図		
街区再編の考え方	○敷地の一体的な利用により大規模な土地利用が可能となる地区内幹線道路の配置⇒6.9 街区の形成 ○接道条件改善のための区画道路の配置⇒3.7.10 街区の形成	○駅前ビル跡地と隣接街区を一体的に再編する地区内主要幹線道路及び区画道路の配置⇒1.2 街区の形成 ○敷地の一体的な利用により大規模な土地利用が可能となる地区内幹線道路の配置⇒6.8 街区の形成 ○接道条件改善のための区画道路の配置⇒3.9 街区の形成
整備・誘導方策	◎道路・広場等の個別整備により街区再編 【街区の整備】 ・道路、公園の個別整備を実施。 ・駅前ビル跡地を市が取得し、都市基盤施設（広場等）として活用。 【ビルドアップの手法】 ・街区内では、個別建替えを基本。 ・小規模施設が連担している一帯については、共同化も検討。	◎道路の個別整備と面整備を併用し、街区を再編 【街区の整備】 ・（都）駅前下関線を境に、南北で区画整理を実施。 ・区画整理区域外は個別に道路整備を実施。 ・公園は区画整理事業及び個別に整備。 ・駅前ビル跡地を市が取得し、都市基盤施設（道路・広場等）の種地として活用。 【ビルドアップの手法】 ・区画整理区域内は、街区再編後に個別建替え・共同化を併用。 ・その他の街区では、個別建替えを基本。

(2) 構想の具体化に向けて（整備課題）

◎整備基本構想を具体化するため、以下の点に留意し、取り組む必要がある。

権利者等の意向把握と合意形成に基づく事業化の推進

- 当地区では権利者が多く、エリアも広いことから、権利者等の意向を把握し、十分な合意形成の上で事業を推進する必要がある。
- ◆地区内権利者や民間事業者の意向・ニーズの把握
 - ・土地・建物の利活用、事業化の際の地区内残留・転出等、事業化に関する地区内権利者の意向を把握する必要がある。
 - ・適切な事業規模等を想定するため、民間事業者の進出意向・ニーズ等を把握する必要がある。
- ◆事業化に向けた関係者間の意見調整
 - ・事業化に当たっては、地区内権利者や民間事業者の意向・ニーズ等を踏まえ、権利者間あるいは地権者と民間事業者間での十分な合意形成を図る必要がある。

官民の連携と適切な役割分担

- 道路や広場等の都市基盤整備による街区の再編について市は主体的に行い、都市機能の充実に資する施設整備については民間活力による開発を基本に行うなど、官民が連携し、適切な役割分担のもとに、それぞれ取り組みを進める必要がある。
- ◆機能更新を促進するための都市基盤施設の計画的な整備
 - ・地権者や民間事業者等による機能更新を促進するため、道路、公園・広場等の整備を計画的に推進する必要がある。
- ◆権利者等によるビルドアップへの支援方策の検討
 - ・権利者や民間事業者等による機能更新を促進し、建物の個別・共同化などビルドアップを後押しするため、行政の支援のあり方について検討する必要がある。
- ◆権利者等によるまちづくり検討の組織づくり
 - ・事業立ち上げに当たっての関係者による協議・調整等にとどまらず、事業完了後の施設・エリアの利活用等も想定した検討を行う場として、権利者や民間事業者等も交えた将来のまちづくりを検討するための組織づくりを行う必要がある。

多様な事業手法による段階的な整備

- 都市基盤整備とともにビルドアップがスムーズに進むよう、エリア特性に応じた事業手法を選定する必要がある。また、当地区はエリアが広く、権利者が多いことから、事業化の熟度を見据えつつ、段階的に整備に取り組む必要がある。
- ◆多様な事業手法の検討
 - ・事業化に当たっては、エリアの特性や権利者の意向等を踏まえつつ、スムーズな事業展開が可能となるよう、多様な事業手法を検討する必要がある。
- ◆同時並行的に実施される事業間の調整
 - ・事業化の熟度や事業区域の設定によっては、複数の事業が同時並行的に事業化・実施されることも想定されるため、権利調整やスケジュール調整など、円滑な事業推進を図るための体制づくりが必要である。